

Bijlage 1. – Uitgangspunten

Grondprijs

De grondprijs is vastgesteld op € 130,- per vierkante meter exclusief btw. De koopprijs bedraagt derhalve € 557.700,-- excl. btw en prijspeil 1 juli 2023. De koopsom wordt geïndexeerd tot het moment van levering met 3% op jaarbasis. De inschrijver dient onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorgestelde grondprijs van € 130,- per vierkante meter, exclusief btw. De inschrijving is onvoorwaardelijk en dient gestand te worden gedaan gedurende een termijn van tenminste 3 maanden.

Eigen model verklaring

De inschrijver moet voldoen aan de eisen die staan vermeld in het model Eigen model verklaring (separaat bijgevoegd als invulbaar pdf) en dient een ondertekende en volledig ingevulde verklaring in te sturen, waarin de inschrijver verklaart te voldoen aan de voorwaarden die hierin zijn gesteld.

Via deze Eigen verklaring geeft u tevens aan dat u in staat bent binnen vier weken, na een daartoe strekkend verzoek door Gebiedsonderneming Laarberg C.V. de aangegeven bewijsstukken te overleggen ter staving van hetgeen in de Eigen verklaring is gesteld.

De geselecteerde partij zal overigens een reguliere omgevingsaanvraag moeten indienen conform de bij gemeente Oost Gelre gebruikelijke procedure. De aanvraag zal dientengevolge door het kwaliteitsteam worden getoetst.

De gemeente Oost Gelre behoudt zich daarbij het recht voor om na de voorlopige gunning een BIBOB procedure te doorlopen. Een voor de inschrijver negatieve uitslag van deze procedure zal ertoe leiden dat de inschrijver alsnog wordt uitgesloten en met de inschrijver met de één na hoogste inschrijving een overeenkomst zal worden gesloten.

De grond wordt geleverd als er een onherroepelijke omgevingsvergunning is.

Kavelpaspoort & inrichting

De civieltechnische en technische inrichting van het kavel zijn bijgevoegd in het kavelpaspoort in bijlage 4. Overige randvoorwaarden voor de inrichting van het kavel zijn toegelicht in het programma van eisen en gunningscriteria.

Schetsontwerp

De inschrijver dient een schetsontwerp te maken op maximaal 6 pagina's A3 in pdf. formaat en dwg. (of vergelijkbaar).

Het schetsontwerp dient te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

Situatietekeningen (schaal 1:500) met:

1. De verkaveling: de situering van het te bouwen bouwwerk op het te bebouwen terrein met maatvoering ten opzichte van erfgrenzen (inrichtingsplan);
2. De aangrenzende terreinen met de daarop voorkomende bebouwing;
3. De parkeeroplossing;
4. De wijze van ontsluiting(en);
5. (3D) Aanzicht en beeldvorming;
6. Sectie + sectienummer + noordpijl plus tekening terreininrichting

Model koopovereenkomst

Voor de koopovereenkomst wordt een modelovereenkomst gehanteerd (concept). Dit model koopovereenkomst is bijgevoegd in bijlage 5. Op dit model koopovereenkomst zijn de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Oost Gelre van toepassing, welke zijn bijgevoegd als bijlage 6.

Model Erfpachtovereenkomst

Het is mogelijk om de grond voor de kavel te verkrijgen in erfpacht. Voor de erfpachtovereenkomst wordt een model erfpachtovereenkomst gehanteerd (concept). Dit model erfpachtovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 7. De Algemene erfpachtvoorwaarden voor bedrijven van de gemeente Oost Gelre zijn in bijlage 8 opgenomen.

Betalingsvoorwaarden

Voor de betalingsvoorwaarden verwijzen wij u naar het gestelde hieromtrent in de model koopovereenkomst of het model erfpachtovereenkomst.

Programma van eisen te vertalen in schetsontwerp & beoordelingscriteria

Om voor gunning in aanmerking te komen, dient de gegadigde aan te tonen dat hij voldoet aan de uitgangspunten aanleveren ontwerp (zie hoofdstuk 2.). Indien de partij niet aan deze eisen voldoet zal de bieding terzijde worden gelegd. Na inschrijving ontvangt u hiervoor aanvullende informatie over aan te leveren documenten.

Bijlage 2. – Planning

Stap 1. Uitvraag	Planning
Publicatie perceel F 869 op Laarberg.nl inclusief vereisten	Van 1 november t/m 21 november 2023 uiterlijk 12.00 uur.
Gelegenheid tot stellen van vragen aan gebiedsonderneming Laarberg	Uiterlijk 21 november 2023
Beantwoording van vragen door Laarberg	Voor 28 november 2023
Deadline inschrijven voor perceel F 869 middels het inschrijfformulier via Laarberg.nl	Tot 1 december 2023
Beoordeling van inschrijvingsvereisten partijen door Laarberg	4 december 2023
Communicatie aan deelnemende partijen omtrent voldoen aan inschrijvingsvereisten	Voor 5 december 2023
Stap 2. Planselectie & procedure	
Aanleveren schetsontwerp en uitgangspunten voor planselectieprocedure	Uiterlijk 22 januari 2024
Stap 3. Beoordeling	
Toetsen selectiecriteria door beoordelingscommissie Laarberg	Uiterlijk 29 januari 2024
Communicatie voorlopige gunning	30 januari 2024
Ondertekenen koop- of erfpachtovereenkomst	Levering/erfpachtrecht en betaling koopsom of eerste canon binnen 2 maanden na tekenen van de koop- of erfpachtovereenkomst

Bijlage 3. – Inschrijfformulier

Inschrijfformulier Laarberg

Let op: Vul dit formulier volledig en nauwkeurig in om aan de inschrijfvoorwaarden te voldoen.

A. Gegevens van de inschrijvende partij

Naam van de inschrijvende partij: _____

Naam van contactpersoon: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____ E-mail: _____

B. Kopie van geldig ID-bewijs van tekeningsbevoegd persoon/personen

Bijgevoegd: ☐ Ja ☐ Nee

C. Uittreksel van de KvK (niet ouder dan zes weken)

Bijgevoegd: ☐ Ja ☐ Nee

D. Erfpacht

Inschrijver wil de grond afnemen in erfpacht:

Erfpacht : ☐ Ja ☐ Nee

E. Verklaring van conformiteit aan Uitgangspunten Laarberg voor procesuitvraag stap 2:

Ik, [Naam van de inschrijvende partij], verklaar hierbij dat door het ondertekenen van dit inschrijfformulier, de inschrijvende partij volledig conformeert aan de volgende uitgangspunten zoals vermeld in de uitvraag uitgifte Bolwerk voor Laarberg:

F) Eigen model verklaring:

De inschrijvende partij is akkoord met het model 'eigen model verklaring' zoals bijgevoegd conform de gestelde eisen.

G) Vastgestelde grondprijs:

De inschrijvende partij heeft kennis genomen van de vastgestelde grondprijs van € 130,- per m2 en gaat akkoord met dit bedrag zoals vermeld in de inschrijfdocumentatie.

H) Kavelpaspoort & inrichting:

De inschrijvende partij heeft kennis genomen van het kavelpaspoort en de inrichtingseisen en zal voldoen aan deze specificaties zoals beschreven in de inschrijfdocumentatie.

I) Model koopovereenkomst (standaardkoopovereenkomst):

De inschrijvende partij heeft het model van de koopovereenkomst geaccepteerd en zal deze gebruiken conform de uitvraag.

J) Erfpachtvoorwaarden (mits van toepassing):

Indien van toepassing, heeft de inschrijvende partij kennis genomen van de erfpachtvoorwaarden en gaat akkoord met de voorwaarden zoals gespecificeerd in de inschrijfdocumentatie.

K) Passend binnen ruimtelijke kaders bestemmingsplan:

De inschrijvende partij verklaart dat het voorgestelde project passend is binnen de ruimtelijke kaders van het geldende bestemmingsplan zoals vermeld in de inschrijfdocumentatie.

L) Betalingsvoorwaarden:

De inschrijvende partij aanvaardt de betalingsvoorwaarden zoals uiteengezet in de inschrijfdocumentatie.

M) Programma van eisen te vertalen in schetsontwerp:

De inschrijvende partij begrijpt de eisen van het programma van eisen en zal deze vertalen in het schetsontwerp zoals vereist volgens de inschrijfdocumentatie.

N) Beoordelingscriteria:

De inschrijvende partij erkent de beoordelingscriteria zoals vermeld in de inschrijfdocumentatie en zal haar inschrijving dienovereenkomstig voorbereiden.

Door ondertekening van dit inschrijfformulier, verklaar ik namens de inschrijvende partij dat alle hierboven vermelde documenten en informatie correct en volledig zijn. Ik begrijp dat deze inschrijving onderworpen is aan de geldende inschrijfvoorwaarden en de beoordelingscriteria.

Datum: / ____ / ____

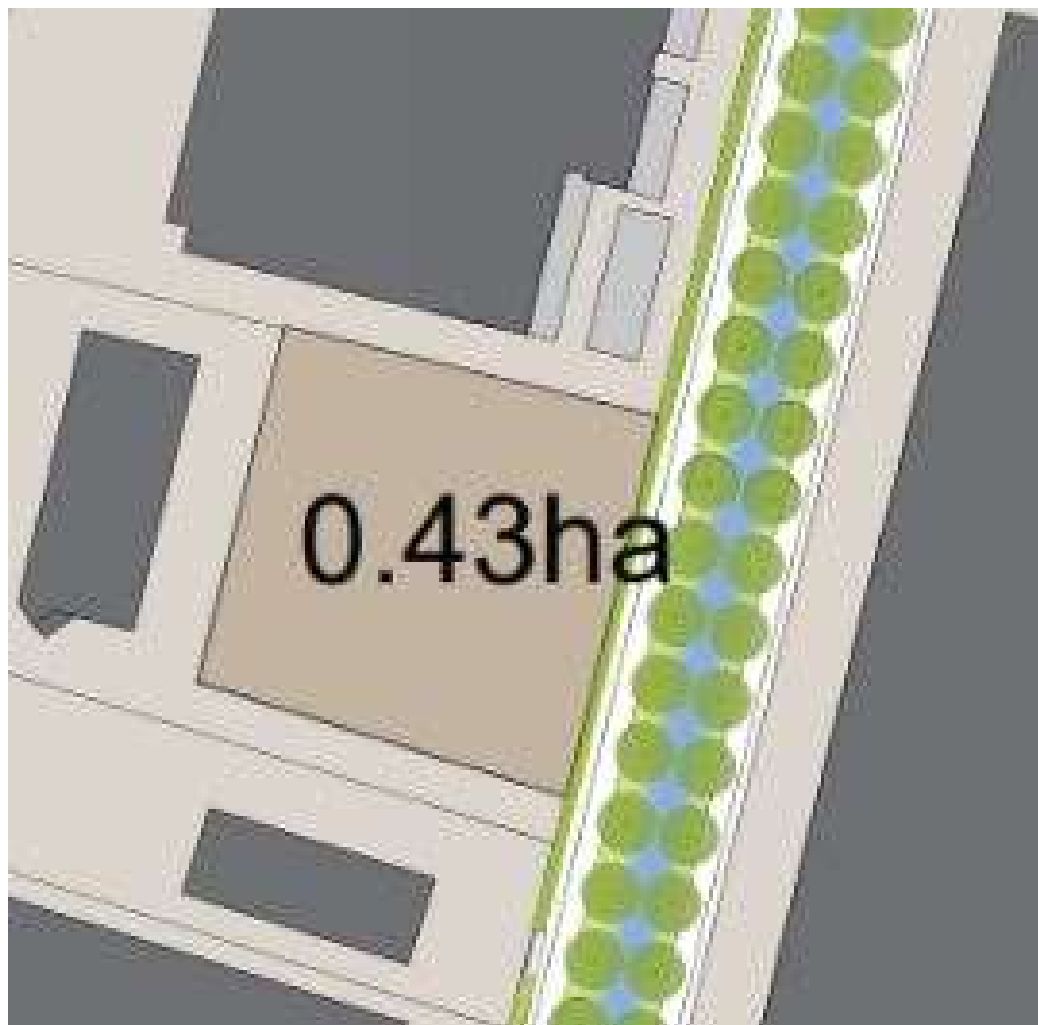
Handtekening: _____

Naam en functie van tekeningsbevoegd persoon: _____

Stuur dit volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier samen met de vereiste bijlagen naar het aangegeven (mail)adres volgens de inschrijfvoorwaarden.

Bijlage 4. – Kavelpaspoort

Bouwplan Bedrijfsverzamelgebouw, kavel aan het Bolwerk



Datum: oktober 2023

Status: definitief

Inhoud kavelpaspoort:

1)	Bouwrijpe kavel	p. 3
2)	Riolering en waterhuishoudkundige aspecten	p. 3
3)	Inritten	p. 4
4)	Inrichting en afscheiding van het verkochte	p. 5
5)	Voorzieningen tijdens de bouw	p. 5
6)	Inrichting openbaar gebied	p. 6
7)	Bijzondere bepaling	p. 6
8)	Bijlagen	p. 6
a.	Rapport verkennend bodemonderzoek RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020	p. 7
b.	Voorstel toekomstige hoogten op perceelsgrenzen	p. 8
c.	Aandachtspunten waterhuishouding bouw- en woonrijp maken	p. 9
d.	Principeschets vormgeving inritten	p. 11
e.	Checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen	p. 12
f.	Checklist riool revisie tekeningen	p. 13

1. Bouwrijpe kavel

- Een bouwrijpe kavel, het uitgeefbare perceel industrieterrein, is het terrein binnen de gedefinieerde uitgiftegrenzen zoals vermeld op de situatie-tekening.
- De kavel wordt schoon opgeleverd: alle bestaande bebouwingen, opstallen, beplantingen, bomen en verhardingen zijn verwijderd.
- De kavel is in het kader van het bestemmingsplan milieukundig onderzocht en geschikt bevonden voor de nieuwe bestemming en gebruik, zie ook de bijlage 'Rapport verkennend bodemonderzoek RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020 **(bijlage a)**.
- De kavel wordt opgeleverd inclusief de aanwezige humeuze leeflaag.
- Indien belendende kavels reeds opgehoogd zijn, is de koper verantwoordelijk voor het verwijderen van de opsluiting van de ophoging van de belendende kavels.
- Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de kavel zullen de grenzen van het verkochte door of namens verkoper éénmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de hoekpunten door middel van ijzeren buizen of piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid. De koper is zelf verantwoordelijk voor de juiste maatvoering binnen de kavel. Het risico van de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper. Eventuele kosten voor herhaalde uitzetting zijn voor rekening van de koper.
- Het bouwpeil van de opstallen zal in principe tenminste 20 tot 30 cm boven het peil van de aangrenzende weg(en) moeten liggen en is afhankelijk van de locatie van de toekomstige bebouwing. Het bouwpeil dient aan te sluiten op de belendende percelen. Het definitieve bouwpeil is afhankelijk van de exacte locatie van het nieuw te bouwen pand. De as-hoogte van de weg varieert ter plaatse van de kavel van ca. 23.50 +NAP.
- De terreinhoogteligging moet aansluiten op (toekomstige) hoogten van belendende percelen. Hiertoe is een voorstel bijgevoegd **(bijlage b)**. Koper heeft de mogelijkheid om dit voorstel samen met de civiele adviseur van verkopende partij verder uit te werken.
- De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de draagkracht van de bodem. Koper is zelf verantwoordelijk voor het ontwerp van de gewenste ontwatering op de kavel, tijdens zowel de bouw- als de gebruikersfase. De ervaring leert dat de waterhuishouding wel enige aandacht vraagt. Verkopende partij heeft hiervoor informatie beschikbaar, bijgevoegd bij dit paspoort **(bijlage c)**.

2. Riolering en waterhuishoudkundige aspecten

- Op de kavel zal moeten worden uitgegaan van een gescheiden stelsel van de *vuilwaterafvoer, hemelwaterafvoer van daken én hemelwaterafvoer van parkeerterreinen/verhardingen*. De riolering zal op het gekochte door en voor rekening van de koper moeten worden aangelegd, beheerd en onderhouden tot op de erfafscheiding.
- De perceelaansluiting op het openbare gescheiden rioolstelsel zal op of in de directe nabijheid van de erfafscheiding na overleg tussen partijen door koper worden aangelegd. Op de erfafscheiding bevinden zich hiervoor een aantal putten, bedoeld voor de aansluiting van het vuilwaterafvoer, hemelwaterafvoer van daken en hemelwaterafvoer van parkeerterreinen en verhardingen. Deze putten worden eigendom van de koper.
- Het handhaven van een goede afvoer tot aan het hoofdriool is voor rekening van koper.
- De lozing van hemelwater en vuilafvoer zal moeten plaatsvinden conform de van overheidswege dienaangaande gestelde regels. Het vuilwaterriool is geschikt voor ontvangst van regulier droogweerafvoer (wc's, pantry's, en dergelijke). Het lozen van grote debieten (bijvoorbeeld proceswater) is gelimiteerd, dit moet vooraf afgestemd worden met de gemeente Oost Gelre en/of waterschap Rijn en IJssel.
- De koper zal voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning een ontwerp waterhuishouding- en rioleringsplan opsturen naar Gebiedsonderneming Laarberg ter goedkeuring. De minimale inhoud van de aan te leveren tekeningen is beschreven in een checklist, deze is bij dit paspoort gevoegd **(bijlage e)**. Koper is daarnaast zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een riool aansluitvergunning (bevoegd gezag gemeente Oost Gelre).
- Wasplaatsen voor (vracht)auto's en overige voertuigen dienen te worden aangesloten op het vuilwaterriool met olie/vet afscheiders.

3. Inritten

- Door en voor rekening van de verkoper worden maximaal 2 inritten op de erfgrans aangelegd.
- Het aantal inrit(ten), de exacte situering en de breedte van de inrit behoeven de uitdrukkelijke goedkeuring van de daartoe bevoegde instantie, zijnde de gemeente Oost Gelre (zogenoemde uitwegvergunning). Voor de vormgeving van de inritten wordt verwezen naar de principeschets die bij dit paspoort is gevoegd **(bijlage d)**.
- Koper dient ruim voor de aanvraag uitwegvergunning het ontwerp ter goedkeuring voor te leggen bij de verkoper.
- Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de uitwegvergunning (na goedkeuring door de verkoper).

4. Inrichting en afscheiding van het verkochte

- De koper is verplicht om ruim voor de indiening van de omgevingsvergunning een voorlopig en definitief ontwerp voor de opstellen en de inrichting van de kavel in te dienen bij de verkoper. Het ontwerp moet voldoen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.
- De minimale inhoud van de aan te leveren tekeningen is beschreven in een checklist, deze is bij dit paspoort gevoegd (**bijlage e**).
- Het definitieve inrichtingsplan moet worden goedgekeurd door verkoper voordat met de uitvoering mag worden gestart. Na de bouwactiviteiten is de koper verplicht om revisie tekeningen van de riolering (en eventuele waterberging) aan te bieden aan de verkoper. In **bijlage f** wordt omschreven hoe deze tekeningen aangeleverd dienen te worden.
- De koper/erfpachter is een waarborgsom verschuldigd van 1% van de totale grondwaarde met een minimum van € 15.000,- t.b.v. het tijdig en volledig aanleveren van de riolerings- en inrichtingstekeningen. Deze waarborgsom zal worden teruggestort op het moment dat de definitieve tekeningen zijn ontvangen en goedgekeurd door Laarberg en de oplevering heeft plaatsgevonden. De koper/erfpachter tekent hiervoor in de erfpacht- of koopovereenkomst.
- Indien de kavel opgehoogd moet worden voor toekomstig gebruik, is koper zelf verantwoordelijk voor een goede opsluiting van de ophoging op de grenzen van zijn kavel. Het is koper toegestaan om op belendende bedrijfskavels, welke in eigendom zijn van verkoper, hiervoor zand aan te brengen. Dit zand moet schoon zijn en dient vlak afgewerkt te worden. De afwerking dient ingezaaid te worden. De opsluiting vervalt aan de verkoper.

5. Voorzieningen tijdens de bouw

- De kavel is toegankelijk voor bouwverkeer vanaf de hoofdinfrastructuur door middel van bestaande, nieuwe of tijdelijke aangelegde wegen, tenzij partijen anders overeenkomen.
- De route voor bouwverkeer zal worden vastgesteld tussen partijen.
- De koper is volledig aansprakelijk voor de in haar opdracht handelende rechtspersonen en/of bedrijven en zorgt er voor dat tijdens de bouwfase de berijdbaarheid van de openbare wegen grenzend aan het gekochte niet door bouwwerkzaamheden dan wel door opslag van bouw materiaal wordt gehinderd. De koper verplicht zich om vorenbedoelde verplichtingen op te nemen in zijn overeenkomsten met in kopers opdracht handelende personen en/of bedrijven.
- De koper wordt geacht om rekening te houden met de toegankelijkheid, de uitstraling en leefbaarheid van het bedrijventerrein. Hiertoe is koper verantwoordelijk om de wegen dagelijks schoon achter te laten. Koper is verplicht

de door of vanwege de daartoe bevoegde overheidsinstanties van de verkoper te geven aanwijzingen in verband met de toestand van de wegen stipt op te volgen.

- Na voltooiing van de bouwwerkzaamheden op het gekochte dient koper het onbebouwde gedeelte te ontruimen en te zuiveren van alle van de bouw afkomstige afval, de restant bouwmaterialen en het voor de bouw gebruikte materieel te verwijderen.
- Aantoonbare schade, veroorzaakt door koper en/of in haar opdracht handelende personen en/of bedrijven, aan in het plangebied gelegen wegen, banden, bestrating, riolering enz. tijdens de werkzaamheden voor de bouw van de opstallen en inrichting van het gekochte zal voor rekening van koper door of in opdracht van verkoper worden hersteld.

6. Inrichting openbaar gebied

- Na de bouwactiviteiten, voor zover partijen niet nadrukkelijk anders overeenkomen, zal voor rekening en in opdracht van verkoper het direct aansluitende openbare gebied worden ingericht (voor zover dit al niet is gerealiseerd).

7. Bijzondere bepaling

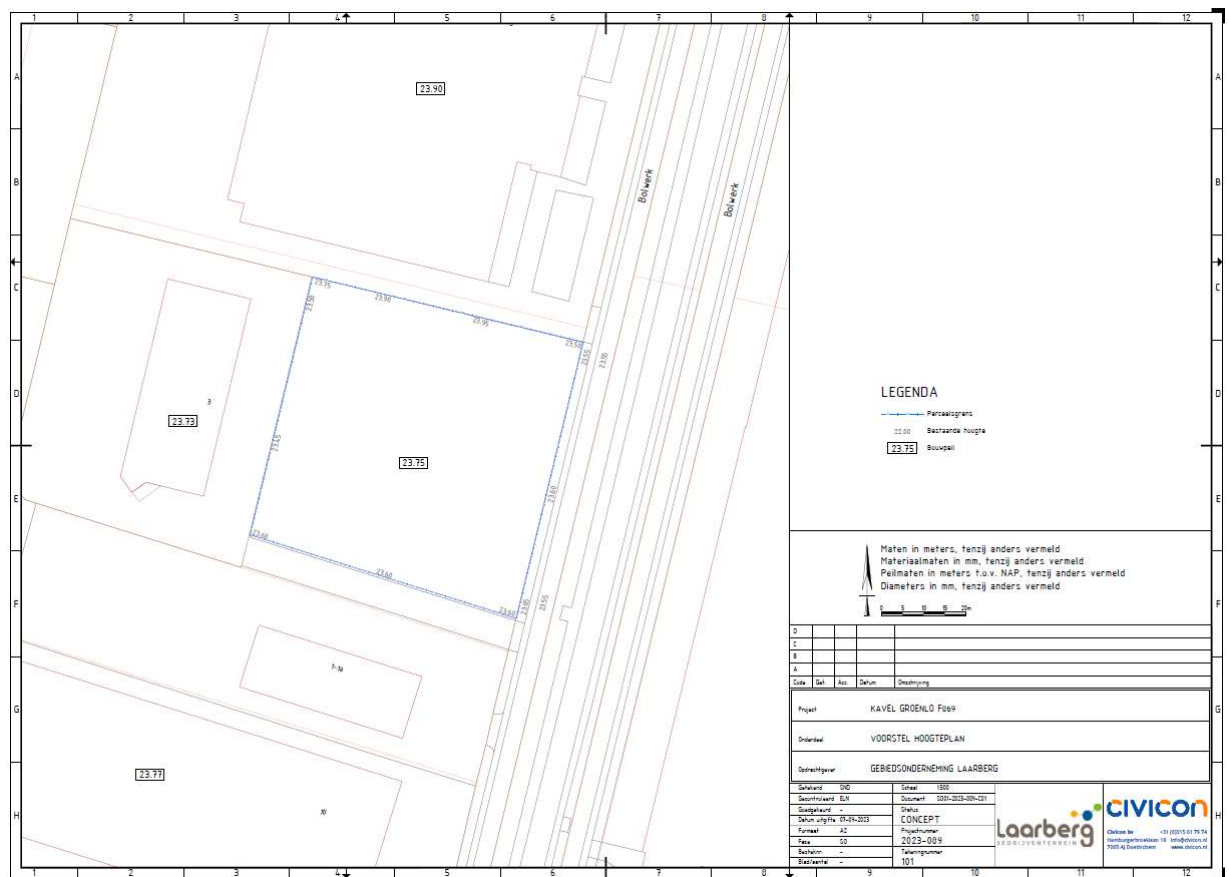
- Nutsvoorzieningen: de koper/erfpachter is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van alle nuts aansluitingen.

8. Bijlagen

- a. Rapport verkennend bodemonderzoek RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020
- b. Voorstel toekomstige hoogten op perceelsgrenzen
- c. Aandachtspunten waterhuishouding bouw- en woonrijp maken
- d. Principeschets vormgeving inritten
- e. Checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen
- f. Checklist riolering revisietekeningen

**Bijlage 8a: Rapport verkennend bodemonderzoek (separaat
bijgevoegd)**

RBT Laarberg (Kavel Bolwerk) te Groenlo, rapport 11304.001D d.d. 1 april 2020



Bijlage 8c: Aandachtspunten waterhuishouding bouw- en woonrijp maken

Voor het bouw- en woonrijp maken vraagt de waterhuishouding aandacht. De bodem, tot circa 2 à 3 m –maaiveld, bestaat uit draagkrachtige* (voor betreding/berijding), overwegend fijne silthoudende zanden. Dit geldt zowel voor de van oorsprong aanwezige zandlagen, als voor de in het verleden eventueel opgebrachte zandlagen.

De aanwezige ondiepe fijne silthoudende zandlagen zijn matig waterdoorlatend van karakter. Het water infiltreert hierdoor langzaam en daardoor kunnen verhoogde vochtgehalten ontstaan. Het water wordt dus niet snel afgevoerd van de kavel. Hierbij kunnen slecht draagkrachtige* situaties ontstaan. Met name in de bouwrijp fase is dit relevant, als de kavel nog onverhard is. Voorkomen moet worden dat de bovengrond van het onverharde kavel verzadigd raakt. Door tijdig maatregelen te treffen kunnen ongewenste effecten in dit verband tijdens de bouwrijp fase worden voorkomen, waardoor een werkbare situatie wordt gecreëerd.

Hiertoe wordt geadviseerd om één of meerdere van de onderstaande maatregelen uit te voeren:

1. Het aanbrengen van een puingranulaat (puinfundering) met een dikte van tenminste 0,25 m is effectief om de draagkracht van het terrein te waarborgen. Door het aanbrengen wordt grotendeels voorkomen dat water infiltreert. Deze werkzaamheden dienen bij een gunstige (lees: droge) terrein- en weergesteldheid te worden uitgevoerd. Deze puinfundering dient onder afschot te worden aangebracht. In lage zones kan dan worden overwogen om voorzieningen aan te leggen om aldaar vrijstaand water af te voeren. Als de puinfundering is aangebracht en verdicht, dan zal er geen noemenswaardige neerslag meer infiltreren naar de ondergrond en zal ook onder neerslagrijke omstandigheden een draagkrachtige* situatie gehandhaafd of gewaarborgd blijven;
2. Voor terreindelen waar geen puingranulaat is gewenst/voorzien, kan worden overwogen om het braakliggend terrein onder afschot te herprofiëren met één-, dan wel een tweezijdig afschot van bijvoorbeeld 0,10 m per 50 m¹. Daarmee worden ingesloten laagten en plasvorming voorkomen. Door daarbij op onderlinge afstanden van bijvoorbeeld 6 à 8 m met een kettinggraver vanaf het hoge maaiveld en parallel aan de asrichting zandsleuven (breedte zandsleuf van tenminste 0,20 m en toepassing drainzand als vulmiddel) aan te brengen tot een diepte van circa 2,0 m –maaiveld, kan neerslag relatief eenvoudig naar de ondergrond infiltreren;
3. Als verdiepte zones, zoals bijvoorbeeld laadkuilen, moeten worden aangelegd, wordt geadviseerd om in die betreffende zone de zandsleuven te combineren met het verdiept aanbrengen van drainagestrengen. Daarmee kan voor de aanleg en ook in de eindfase (drainuiteinden middels controleputten tot aan het maaiveld in tact laten) het gewenste verdiepte ontwateringsniveau met een tijdelijke pompcapaciteit worden ingesteld;

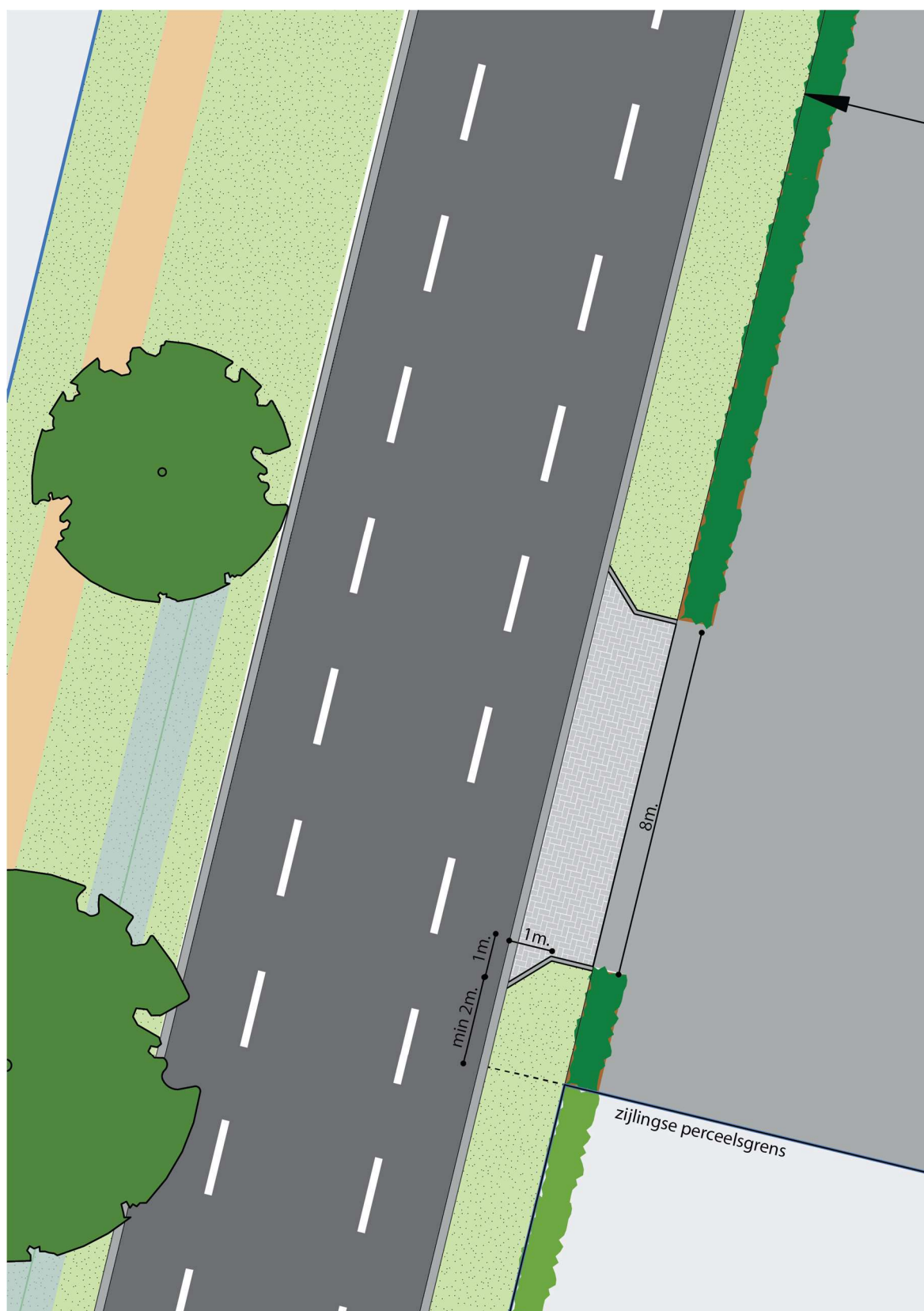
4. In het geval van bijzondere kaders en/of omstandigheden kan met Gebiedsonderneming Laarberg worden afgestemd over de best passende maatregelen op uw kavel.

Woonrijp situatie

In de woonrijp situatie dient het regenwater van verharde delen te worden afgevoerd naar het regenwaterriool. Dit betekent dat de bovengrond van bijvoorbeeld omliggende beplantingsstroken niet meer verzadigd raken. Ter plaatse van beplantingsstroken wordt geadviseerd om eventuele verdichtingen en scherpe overgangen in de bodemopbouw ondieper dan circa 1,0 m –maaiveld op te heffen en een grondverbetering uit te voeren teneinde de beplanting goed aan te laten slaan. Door het stimuleren van een goede beworteling en een goed bodemleven zal de grondwaterhuishouding ter plaatse ook goed gaan functioneren.

**Draagkracht voor een funderingsgrondslag van een gebouw is uiteraard niet hetzelfde als draagkracht voor opslag of betreding/berijding. De ondernemer zal aanvullend draagkrachtonderzoek moeten doen voor de fundering van het gebouw en een eventuele vloer op een staal constructie.*

Bijlage 8d: Principeschets vormgeving inritten



Bijlage 8e: Checklist onderdelen riolerings- en inrichtingstekeningen

Bovengrondse inrichting

Op de inrichtingstekening moeten minimaal de volgende onderdelen opgenomen zijn:

- Bebouwing (locatie en bouwpeilen):
 - Hoofd- en bijgebouwen;
 - Opstalruimten;
 - Overkappingen;
 - Laaddocks;
 - Bovengrondse nutsvoorzieningen;
- Terreininrichting:
 - Nieuwe verharding (elementen, gesloten verharding), inclusief hoofdafmetingen;
 - Groenvoorzieningen;
 - Erfscheidingen (soort, type en afmetingen);
 - Inritten (locatie en afmetingen);
 - Verlichting (type en afmetingen);
 - Afwateringsvoorstel;
 - Elementen (lijn- en molgoten, kolken ed.);
 - Bestaande hoogten (m +NAP) belendende percelen;
 - Nieuwe hoogten (m +NAP) verharding;
 - Overige inrichtingselementen, zoals bijvoorbeeld vlaggenmasten, bebording, ed;

Ondergrondse inrichting

Op de rioleringstekening moeten minimaal de volgende onderdelen opgenomen zijn:

- Riolering opgedeeld in 3 onderdelen:
 - Vuilwater stelsel (aangeduid met VWA, kleur bij voorkeur in rood);
 - Regenwater (vuil) stelsel voor terreinverhardingen, (aangeduid met HWA, kleur bij voorkeur in cyaan);
 - Regenwater stelsel (schoon) voor verharding daken (aangeduid met SWA, kleur bij voorkeur in donkerblauw);
- Locaties putten (inclusief maaiveldhoogte), kolken en leidingen (inclusief diameters);
- Locaties ontlastputten bij toepassing van vacuüm-systeem;
- Aansluitingen van riolering op uitleggers in de openbare ruimte, inclusief aansluithoogtes (b.o.b.) en diameters;
- Manier van aansluiten van bijzondere voorzieningen:
 - Wasplaatsen/oliebenzineafscheiders;
 - Laaddocks.

Bijlage 8f: Checklist revisietekening riolering

De revisiegegevens dienen digitaal ingemeten te worden:

- horizontaal in RD-coördinaten;
- verticaal in meters ten opzichte van NAP.

De revisiegegevens van de riolering omvatten het omschrijven en vermelden van:

- de gebruikte materialen (aard en diameters buizen);
- inspectie putten (inclusief putdekselhoogte);
- Appendages;
- hulpstukken en overige gegevens.

Er dient onderscheid gemaakt te worden in de volgende infrastructuur:

- riolering vuilwater;
- riolering hemelwater, daken;
- riolering hemelwater, terreinverhardingen.

De revisie gegevens dienen vastgelegd te worden op een topografische ondergrond en in NLCS opmaak¹.

De revisie gegevens (digitaal in .pdf en .dwg) dienen uiterlijk twee weken na het gereedkomen van de rioleringswerkzaamheden verstrekt te worden aan Gebiedsonderneming Laarberg.

¹ Een topografische ondergrond en voorbeeld van de NLCS opmaak is bij de verkoper beschikbaar.

Bijlage 5. – (concept) Modelovereenkomst

Bij aanduiding "***<.....>" gegevens invullen c.q. een keuze maken.

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL LAARBERG

Adres:***<...>

PARTIJEN:

GEBIEDSONDERNEMING LAARBERG B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Lichtenvoorde en kantoor houdende te (7141 JE) Groenlo aan Den Sliem 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50333674, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer J. Okkema, welke vennootschap handelt als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Gebiedsonderneming Laarberg C.V.**, kantoor houden aan Den Sliem 13 te (7141 JE) Groenlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51130114,

hierna ook te noemen: **Laarberg** of **Verkoper**

en,

***< > B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid statutair gevestigd te ***< >, kantoor houdende te ***< > ingeschreven in het handelsregister onder nummer ***< >, hierbij vertegenwoordigd door ***< >;

***< > B.V. hierna ook te noemen: **Koper**

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat Laarberg eigenaar is van percelen grond in Regionaal Bedrijvenpark Laarberg;
- dat Laarberg het Regionaal Bedrijvenpark Laarberg wenst te ontwikkelen volgens het door de gemeente Oost Gelre op 18 december 2012 vastgestelde Masterplan en Beeldkwaliteit plan en de op 17 december 2013 door de gemeenteraad van Oost Gelre vastgestelde structuurvisie uitbreiding Regionaal Bedrijvenpark Laarberg en het bijbehorende plan MER;
- dat Koper een locatie zoekt die geschikt is voor de uitoefening van zijn bedrijf, zijnde de exploitatie van ***[.....];
- dat Laarberg op het Regionaal Bedrijvenpark Laarberg een passende bedrijfskavel beschikbaar heeft voor uitgifte, welk kavel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Achterhoek Oost", vastgesteld door de gemeenteraad van Oost Gelre op 18 juli 2000;

- ***dat Laarberg en Koper op ***[.....] betreffende deze bedrijfskavel een Optieovereenkomst hebben gesloten met het kenmerk ***[....], , waarbij aan Koper onder voorwaarden een recht tot koop is verleend van een bedrijfskavel op Regionaal Bedrijvenpark Laarberg;
- dat Koper op [datum] de Optie heeft ingeroepen en Laarberg deze schriftelijke mededeling op [datum] heeft ontvangen, waarmee een overeenkomst tot verkoop tot stand is gekomen;
- dat de voorwaarden waaronder de verkoop van de bedrijfskavel aan Koper zal geschieden zijn vastgelegd in de onderhavige Koopakte.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKOMEN:

Laarberg verkoopt aan Koper, gelijk Koper van Laarberg koopt: het hierna nader omschreven perceel bedrijfsterrein gelegen op het Regionaal Bedrijvenpark Laarberg te Groenlo, welk perceel is aangegeven op aan deze Koopakte gehechte Uitgiftetekening, hierna te noemen “het **Verkochte**”, in de staat en onder de voorwaarden als nader uitgewerkt en omschreven in deze Koopakte.

0. Definities

In deze akte wordt verstaan onder:

Burgemeester en wethouders:	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Oost Gelre, danwel degene die op grond van een geldig mandaatbesluit bevoegd is de betreffende taken of bevoegdheden van het college uit te oefenen;
Inschrijvingsdatum:	de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van de Leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register.
Kavelpaspoort:	Het aan deze Koopakte gehechte stuk waarin de feitelijke staat van aflevering van het Verkochte wordt omschreven;
Koopakte:	deze onderhandse akte waarin de Koopovereenkomst wordt vastgelegd;
Koopovereenkomst:	de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij Laarberg het Verkochte verkoopt aan Koper, die het Verkochte koopt van Laarberg, zoals vastgelegd in deze Koopakte;
Koopprijs:	de overeenkomstig artikel 2 van deze Koopakte door Koper verschuldigde koopsom voor het Verkochte.

Kwaliteitsrekening	de in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris;
Leveringsakte:	de voor de juridische levering van het Verkochte vereiste notariële akte;
Leveringsdatum:	de datum waarop de Leveringsakte wordt verleden;
Notaris:	de door Verkoper aan te wijzen notaris (of diens waarnemer) die de Leveringsakte opstelt en zorg draagt voor inschrijving van een afschrift van die akte in de daartoe bestemde openbare registers;
***Optie:	de op ***[...] tussen Laarberg en Koper gesloten optieovereenkomst voor het Verkochte.
Omgevingsvergunning	een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of enig andere relevante wet en wel voor alle activiteiten die noodzakelijk zijn om het Verkochte te kunnen bebouwen en/of exploiteren conform het in deze Koopakte vermelde beoogde gebruik;
Overdracht:	juridische eigendomsoverdracht door inschrijving van een afschrift van de Leveringsakte in de daartoe bestemde openbare registers;
Partij:	Verkoper of Koper;
Partijen:	Verkoper en Koper;
Sluitdatum:	de datum waarop deze Koopakte door beide Partijen is ondertekend danwel – indien tussen Partijen een Optieovereenkomst is gesloten - de datum waarop de schriftelijke mededeling inhoudende het inroepen van de Optie als bedoeld in die Optieovereenkomst door Laarberg is ontvangen;
Uitgiftetekening:	de aan deze Koopakte als bijlage gehechte tekening die door Verkoper en Koper voor akkoord is getekend;
Verkochte:	het perceel bouwgrond ter grootte van circa ***[...] m2, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Groenlo, sectie ***[.], nummer(s) ***[...];

De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

Koopsom / betaling

De Koopprijs bedraagt ***< > per m², exclusief omzetbelasting.

De Koopprijs wordt bepaald aan de hand van de door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ingemeten oppervlakte van het Verkochte.

De Koopprijs dient te worden vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting ad ***< >.

De omzetbelasting is berekend naar het huidige tarief van eenentwintig procent (21%). Indien het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.

Koper zal de Koopprijs en al hetgeen hij overigens ter zake van de Koopovereenkomst verschuldigd is (zoals de voor rekening van Koper komende kosten, omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, en de te betalen bedragen ter verrekening van zakelijke lasten en belastingen) op de Kwaliteitsrekening storten en wel vóór het verlijden van de Leveringsakte en met de valuta- en boekingsdatum van uiterlijk de Leveringsdatum.

Op het door Koper te betalen bedrag zal door hem in mindering mogen worden gebracht:

- de door Koper aan Laarberg daadwerkelijk voor de Optie betaalde optievergoeding;
- een eventueel reeds door Koper betaalde waarborgsom;

Uitbetaling van de Koopprijs aan Laarberg zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de Overdracht is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren.

Kosten, lasten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop, de Overdracht en de feitelijke aflevering, waaronder begrepen kadastrale rechten, kadastrale inmetingskosten en eventuele omzet- en overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper.

Alle lasten en belastingen, welke van het Verkochte worden geheven, komen met ingang van de datum van ondertekening van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte zullen op de Leveringsdatum en per die datum tussen Partijen worden verrekend. Ten aanzien van andere (niet-zakelijke) gebruikerslasten zal geen verrekening tussen Partijen plaatsvinden.

Laarberg verklaart dat zij voor wat betreft de levering van het Verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Laarberg verklaart dat het Verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 1 sub a.1° in verband met artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968 (het Verkochte is onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd).

Ingevolge het vorenstaande is wegens de Levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, welke omzetbelasting voor rekening komt van Koper.

Waarborgsom of bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voldoet Koper uiterlijk binnen ***< > dagen nadat deze Koopakte door beide Partijen is ondertekend een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van de Koopprijs (exclusief BTW) aan Laarberg op rekeningnummer ***< > ten name van Laarberg, onder vermelding van ***< >.

De betaalde waarborgsom wordt verrekend met de Koopprijs, indien Koper aan Laarberg geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is.

Het gedeelte van de waarborgsom dat niet met inachtneming van het vorige lid wordt verrekend, wordt aan Koper met de eventueel daarover gekweekte rente terugbetaald.

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Laarberg zal de waarborgsom verrekenen met de door Koper verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

In plaats van de waarborgsom als bedoeld in het eerste lid van dit artikel kan Koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag. Deze bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de Leveringsdatum;
- afgegeven te zijn aan Laarberg of de Notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de Notaris; en
- de clause te bevatten, dat op eerste verzoek van Laarberg (of de Notaris) het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd. Bij dezen wordt Laarberg en de Notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd, om zodra de koopprijs is voldaan en de Overdracht is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door de Koper gestelde bankgarantie kan vervallen.

Overdracht

De Leveringsakte zal uiterlijk *****twee maanden** na de Sluitdatum voor de Notaris worden verleden.

Een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.

Het Verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken. Is voor de overgang van bedoelde aanspraken een overdracht nodig dan dient deze op de Leveringsdatum - of, indien dat eerder is: de datum van de feitelijke levering - plaats te vinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en geeft in de Leveringsakte aan Koper volmacht om, voor zover nodig, de overdracht van bedoelde aanspraken voor rekening van Koper tot stand te brengen door mededeling daarvan aan de desbetreffende derden.

Het Verkochte zal worden geleverd vrij van huur, zakelijke genotsrechten, pacht, gebruiksrechten, en vrij van inschrijvingen van hypotheken en beslagen.

Het Verkochte zal worden geleverd met alle eventuele aan het Verkochte verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. ***< Aan deze Koopakte wordt gehecht de akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte heeft verkregen. Uit deze akte volgen de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, waarmee Koper zich bekend en akkoord verklaart.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die in deze Koopakte en de daaraan gehechte stukken zijn vermeld. Daarnaast aanvaardt Koper de lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers, waaronder uitdrukkelijk begrepen de lasten en beperkingen zoals hiervoor in dit artikel genoemd, alsmede lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Verklaringen Laarberg

Laarberg staat in voor haar bevoegdheid tot levering van het Verkochte op de Leveringsdatum.

Laarberg verklaart dat de situatie met betrekking tot het Verkochte per de Sluitdatum en ook per de Leveringsdatum is als volgt:

er zijn geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5:18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangekondigd of medegedeeld;

ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een - al dan niet wettelijk - voorkeursrecht of optierecht;

ten aanzien van het Verkochte zijn geen rechtsgedingen aanhangig;

is < *** niet/wel > aangesloten op de openbare leidingen voor water en energie;

het Verkochte is < *** niet/wel > aangesloten op de gemeentelijke riolering;

het Verkochte is < *** niet/wel > ter onteigening aangewezen;

het Verkochte heeft < *** geen/wel > rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt;

het Verkochte is < ***niet/wel > betrokken in een inrichtingsplan in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied;

aan het Verkochte is < ***wel/geen > mandeligheid (anders dan op grond van de wet) verbonden;

***[.....]

***[.....]

Publiekrechtelijke beperkingen

*****(variant 1: indien geen publiekrechtelijke beperkingen)**

Op het Verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

*****(variant 2: indien wel publiekrechtelijke beperkingen)**

Op het Verkochte rust(en) blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister de volgende publiekrechtelijke beperking(en):

***[.....]

***[.....]

Koper verklaart hiermee volledig bekend te zijn en aanvaardt de mogelijke gevolgen van deze beperking(en).

Einde varianten

Feitelijke staat van het Verkochte

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de staat als omschreven in het **Kavelpaspoort**.

De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van het Verkochte funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, is geheel voor rekening en risico van de Koper.

Voorafgaand aan de Overdracht van het Verkochte aan Koper zal het Verkochte kadastraal worden gesplitst en vanwege de Dienst voor het kadaster en de openbare registers worden ingemeten aan de hand van de door Partijen gezamenlijk op basis van de Uitgiftetekening aan het Kadaster aan te wijzen perceelgrenzen.

Aflevering, overgang risico en ingebruikname

De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte.

Het Verkochte komt voor risico van Koper, zodra de Leveringsakte is ondertekend.